

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 연희신용협동조합 본점 이사장

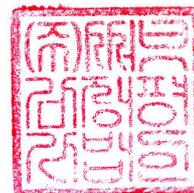
건명: 인천광역시 미추홀구 문학동 355-20  
상신파크빌 제2동 제1층 제102호(구분건물)

감정서번호: SIM23-0829-005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

 (주)씨브감정평가법인

본사 서울특별시 중구 수표로7, 3,5층 (충무로2가, 인성빌딩)  
Tel. (02)581-7800 Fax. (02)581-8900



# ( 구분건물 ) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사  
신동원

신동원



(주)씨브감정평가법인 대표이사 김 장 수 (서명 또는 인)



감정평가액	금일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-)			
의뢰인	연희신용협동조합 본점 이사장	감정평가 목적	공매(NPL)	
제출처	연희신용협동조합 본점	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2023. 08. 30	2023. 08. 30	2023. 08. 31

## 감정평가내용

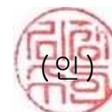
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	123,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩123,000,000

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
김 장 수

김 장 수



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 '인천문학초등학교' 남서측에 인접하는 구분건물(상신파크빌 제2동 제1층 제102호/1세대)로, 연희신용협동조합 본점의 공매(NPL)를 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2023년 08월 30일(1일간)**에 실지조사를하여 대상물건을 확인하였음.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2023년 08월 30일**로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였음.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 시산가액의 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 공부와의 물적동일성이 인정되는 물건임.
- 본건의 위치확인은 주민센터 발급 '건축물현황도' 및 현황 문패 호수 등에 의하였는 바, 업무시 참고 바람.
- 본건의 내부구조도는 이해관계인의 협조가 곤란하여 외부관찰 및 주민센터 발급 '건축물현황도'를 기준으로 내부를 도시하였는바, 귀 업무 시 참고 바람.
- 본건은 등기사항전부증명서상 '인천광역시 남구 문학동 355-20 상신파크빌 제2동 제1층 제102호'으로 표기되어 있으나 "남구"는 "미추홀구"로 행정구역명칭이 변경되었으므로 귀 업무시 참고 바람.
- 본건은 능기사항선부승명서상 대지권의 복석인토지면적(1150㎡)과 토지대상상 면적(635.8㎡)이 상이하나 토지구획정리완료로 인한 것으로 대지권의 목적인 토지의 면적은 토지대장을 기준하였음.
- 귀 조합의 요청에 의하여 토지·건물의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 공매 진행에 참고 바람.
- 본 감정평가서는 공매 감정평가 목적으로 작성되었으므로, 타용도 및 목적 등으로 사용할 수 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 355-20 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 문학길 10-50 (문학동)					
건물명 및 동·호수	상신파크빌 제2동 제1층 제102호					
건물의 개황	구조 지붕	철근콘크리트조 스라브지붕		사용승인 일자	1998.01.14	
	연면적	615.24㎡		용도지역	2종일반주거지역	
	규모	지하: 1층, 지상: 4층		대지면적	635.8㎡	
	주용도	공동주택		지목	대	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도 (현황)
기호	호수					
가	제1층 제102호	59.96	5.00	64.96	32.56	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	문학동 358-3	건한빌라 비동	1층 102호	59.63	125,000,000	2023.02.07	비교 사례/ 등기 사항 전부 증명서
		다세대주택		66.92	2,096,260	1998.03.27	
#2	문학동 355-29	뉴그린빌	4층 402호	53.68	119,000,000	2022.10.27	-
		다세대주택		61.25	2,216,841	2002.09.30	
#3	문학동 354-5	선광하이 츠빌라 에이동	1층 102호	52.8	150,000,000	2022.09.02	-
		다세대주택		57.088	2,840,909	1996.08.31	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
		용도		분양면적 (㎡)	전유면적당단가 (원/㎡)	사용승인일	
①	문학동 354-2	선광 하이츠빌라 에이동	1층 102호	51.87	119,000,000	2023.04.03	법원 경매
		다세대주택		56.31	2,294,197	1996.07.15	
		2023타경4310/대기					
②	문학동 358-6	대성 베스트빌 비동	2층 201호	51.16	121,000,000	2023.01.11	법원 경매
		다세대주택		55.96	2,365,129	2002.09.28	
		2022타경535473/취하					
③	문학동 355-29	뉴그린빌1	4층 401호	48.64	105,000,000	2023.03.29	법원 경매
		다세대주택		55.49	2,158,717	2002.09.30	
		2023타경508577/대기					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	전유면적당 @2,100,000원/m <sup>2</sup> 내외로 형성되어 있음.
--------------	---

## 마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : (주)인포케어)

물건용도	인천광역시 미추홀구		기간	비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
집합건물/다세대	64.3	25.6	최근 1년	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료를 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#1)를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

<b>결정 의견</b>	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
<b>사정 보정치</b>	1.00

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매 가격지수'를 활용하여 산정함.

### 가. 매매가격지수 : 연립다세대 (인천광역시)

(출처 : 한국부동산원)

한국부동산원 부동산통계시스템	시점		시점수정치의 산출
	기준시점	거래시점	
	2023.08.30	2023.02.07	2023.02.07(적용:2023년01월) : 100.0 2023.08.30(적용:2023년07월) : 98.5 시점수정치 : $98.5/100.0=0.98500$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

(주거용)

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

### 나. 가치형성요인 비교치

구 분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
<b>결정의견</b>					

본건 기호(가)는 비교사례(#1)와 비교시 대체로 유사함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
가	2,096,260	1.00	0.98500	1.000	2,064,816

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적당단가	시산가액 (원/호)	비 고
기호	호수				
가	제1층 제102호	59.96	2,064,816	123,000,000	-
합 계				<b>123,000,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	층/호	전용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	제1층 제102호	59.96	32.56	123,000,000	-
감정평가액 합계				<b>123,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고								
					공부	사정										
1  가	인천광역시 미추홀구 문학동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 문학길 10-50	355-20  상신파크빌 제2동	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층  1층~4층 각  지층	135.04											
									355-20	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제1층 제102호  1소유권 ----- 대지권	635.8	59.96	59.96	123,000,000	비준가액 (공용면적 5㎡ 포함)
					토지·건물 배분가격											
					토지	73,800,000										
					건물	49,200,000										
	합계						<b>₩123,000,000.-</b>									
	< 이 하 여 백 >															

# 구분건물 감정평가요항표

- |              |                    |              |
|--------------|--------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태         | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비 |              |
| 3. 건물의구조     | 6. 공부와의 차이         |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 '인천문학초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설, 문학경기장 등으로 이루어진 지역에서 위치, 환경, 접근정도 등으로 보아 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층/지상4층 건물 내  
1층 102호로서, (사용승인일 1998.01.14)  
외벽 : 벽돌 쌓기 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## 4. 이 용 상 태

공부상 용도 및 현황 '다세대주택'으로 이용 중인 것으로 탐문 조사됨.

## 5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

난방설비, 위생 및 급배수설비 등을 갖추고 있는 것으로 탐문 조사됨.

## 6. 공부와의 차이

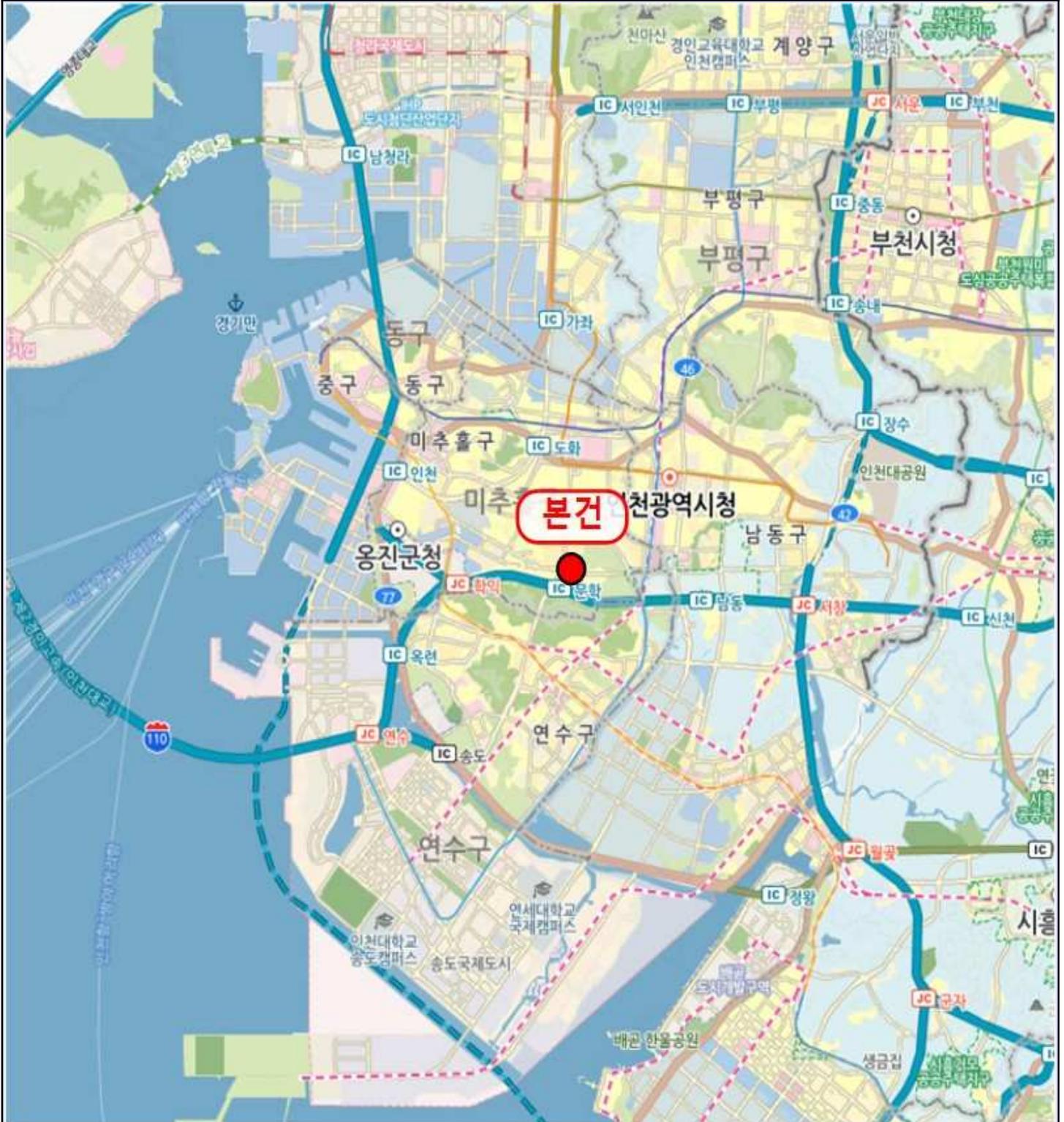
없 음.

## 7. 임대관계 및 기타

임대 '미상'임.

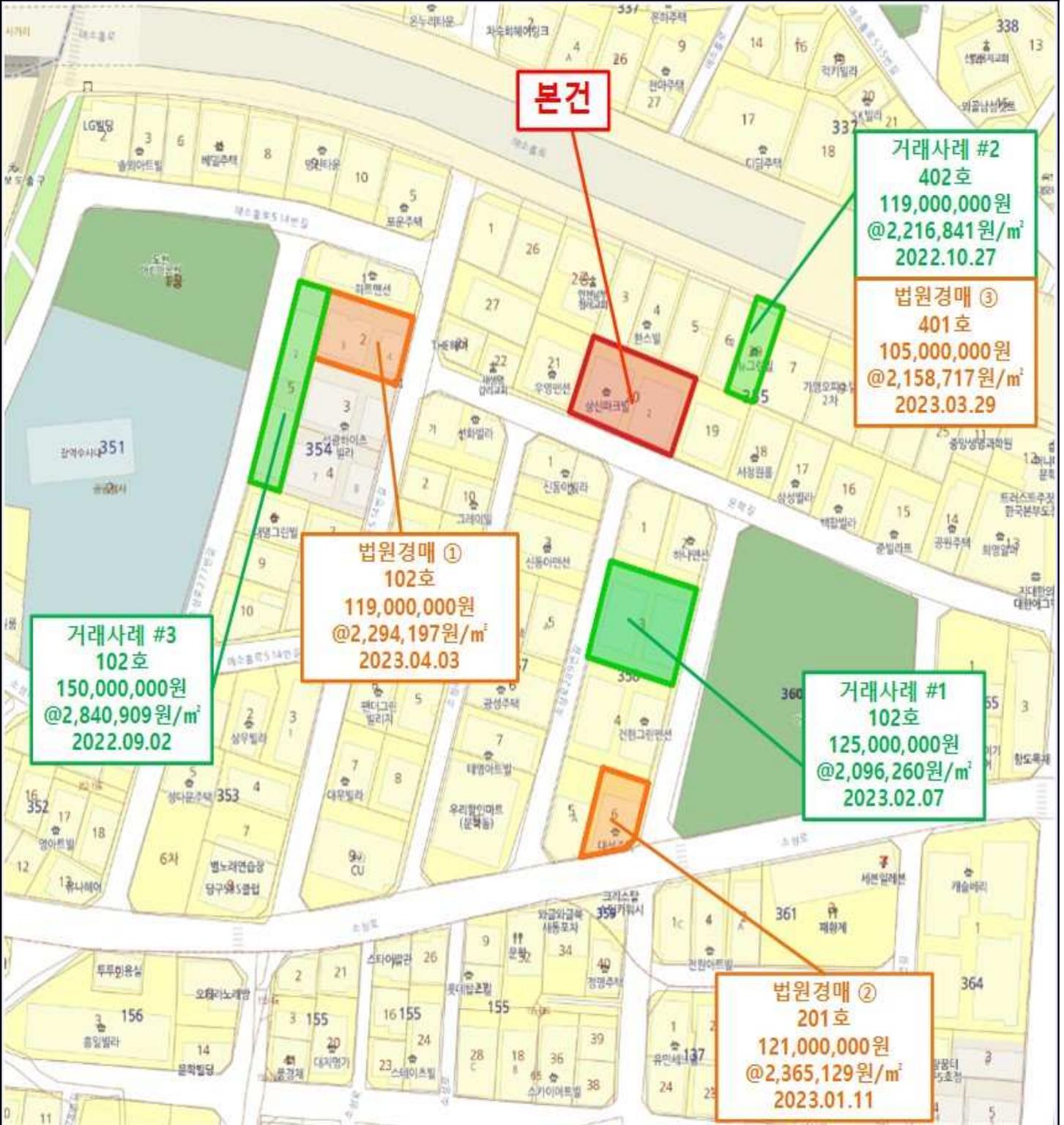
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 355-20 상신파크빌 제2동 제1층 제102호
-----	---



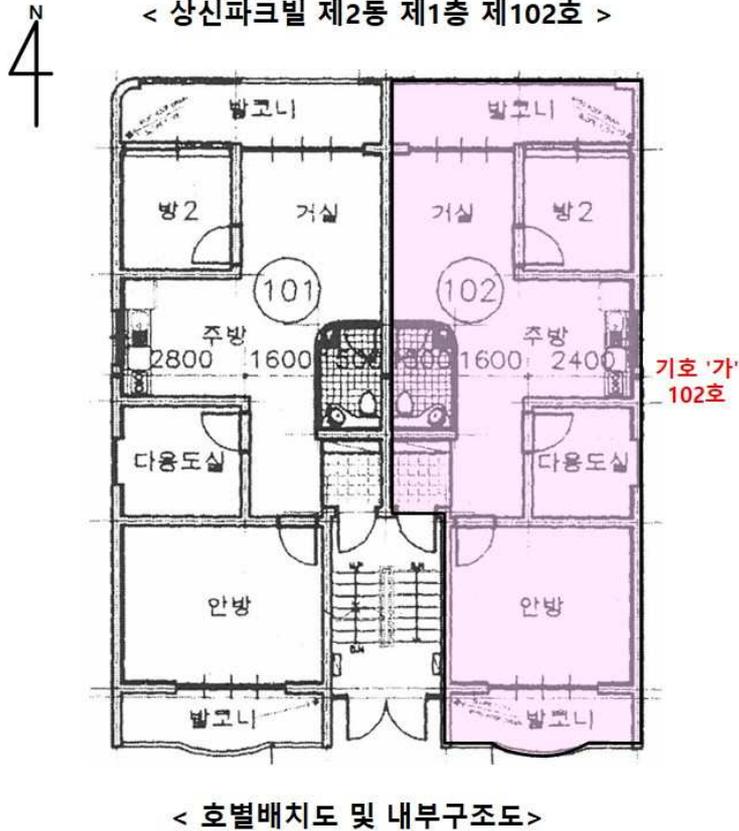
# 상세위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 문학동 355-20 상신평크빌 제2동 제1층 제102호



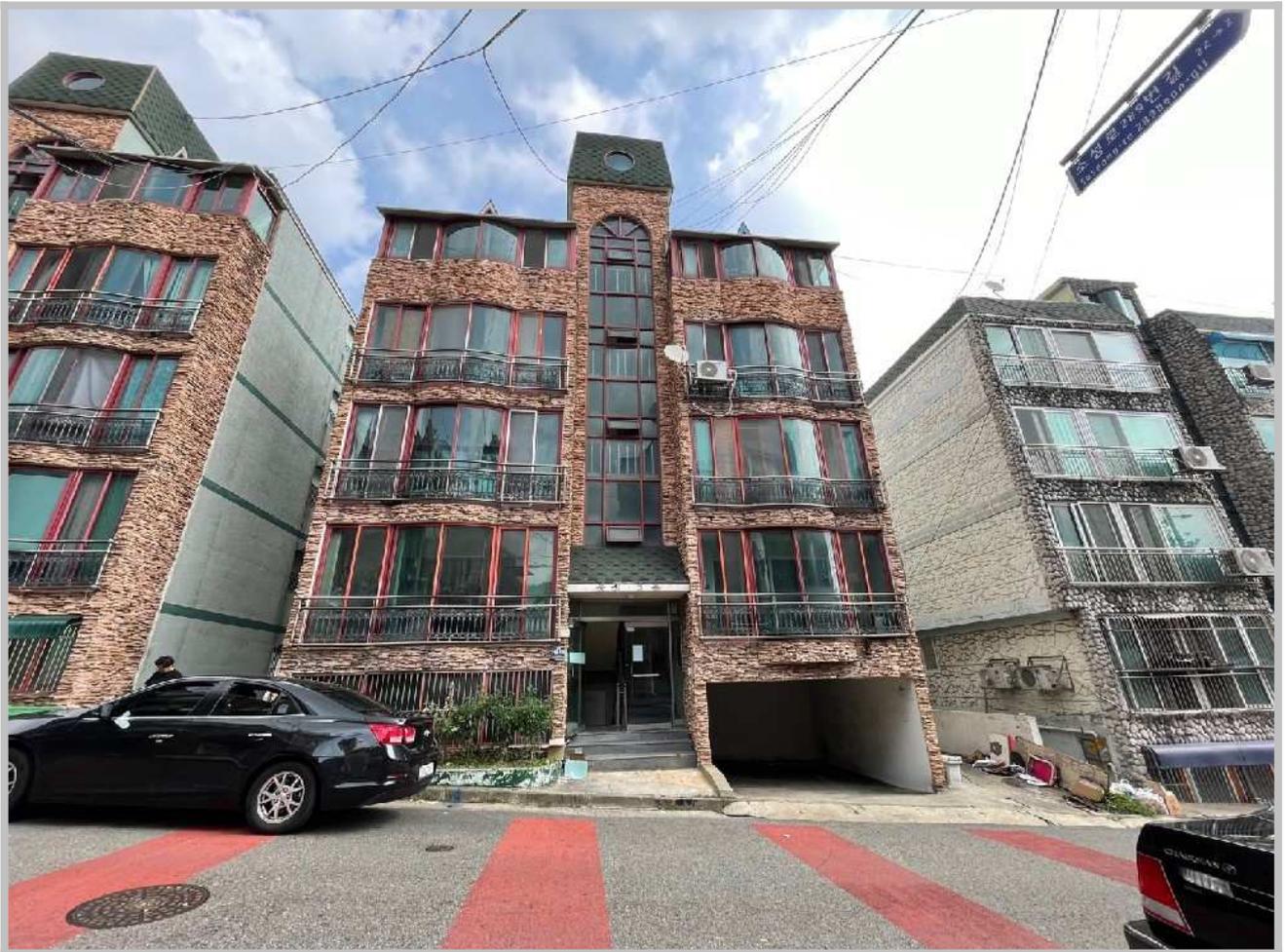
# 건물개황도

축척 ( No Scale )



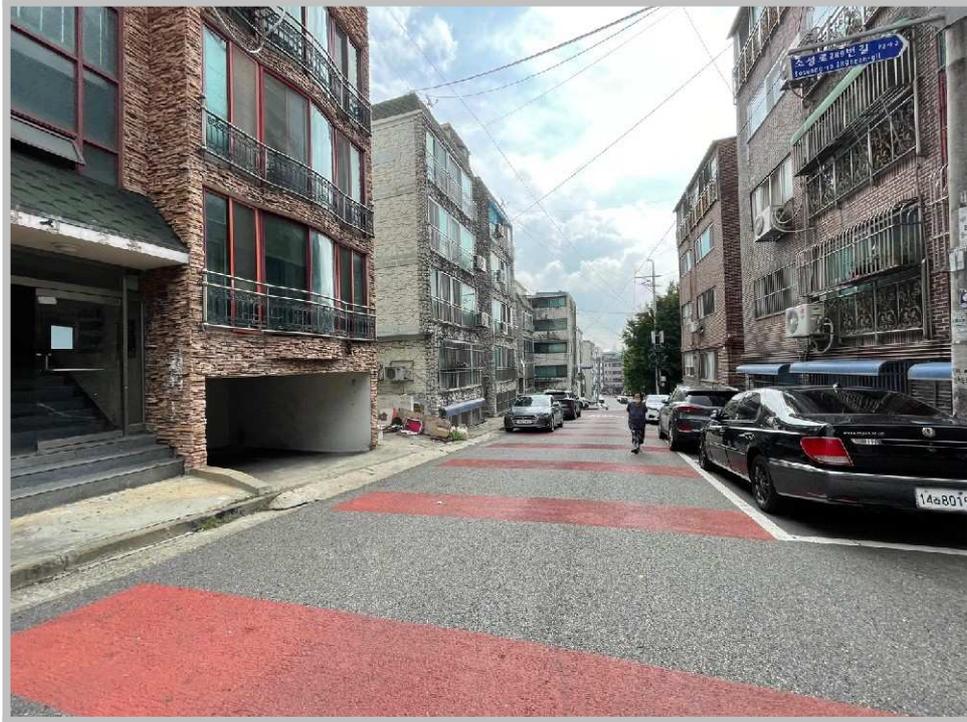
임대내역					주민등록전입사항			비고
번호	구분	임차인	임대보증금	월세	전입자	전입일자	관계	
가	본건 전체	임대	미상		최병희	2015.11.04	미상	
					최윤식	2015.11.09	미상	
		- 이	하	여	백	-		
합계				W	W			

# 사 진 용 지



[본건이 소재하는 건물 전경]

# 사 진 용 지

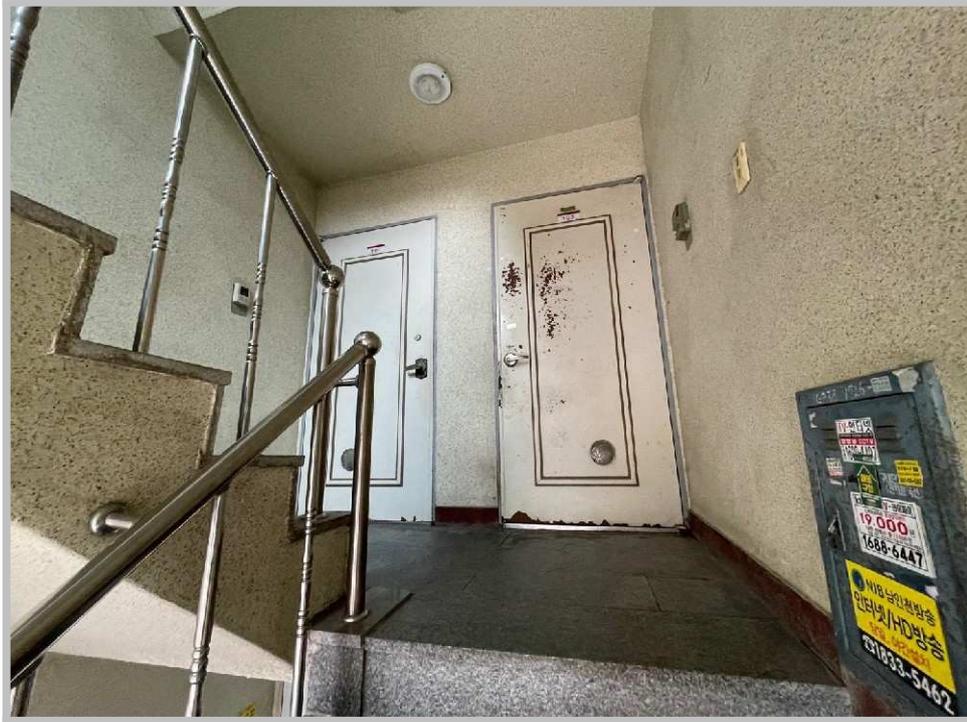


[주위 전경]



[주위 전경]

# 사 진 용 지



[복도 전경]



[호수 전경]

# 청 구 서

감정평가서번호 : SIM23-0829-005호

## 연희신용협동조합 본점 귀하

### 일금 사십사만원정 (₩440,000.-)

2023. 08. 29자로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 문학동 355-20 상신파크빌 제2동 제1층 제102호 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평 가 수 수 료	280,300	※ 평가수수료 200,000 + (123,000,000 - 50,000,000) x 11/10,000 = ₩280,300
(나) 여 비	100,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	3,400	
기 타 실 비	6,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	119,800	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩400,000	
부 가 가 치 세	₩40,000	
총 계	₩440,000	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩440,000	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(SIM23-0829-005)로 하여주시기 바랍니다.

### ★ 계좌번호 ★

은행명	계좌번호	예금주
병점신협	135-000-148023	써브감정평가법인

## 보수기준 심사 필

2023년 08월 31일

**SA (주)써브감정평가법인**

서울특별시 중구 수표로7, 3,5층 (충무로2가, 인성빌딩)

Tel. (02)581-7800

Fax. (02)581-8900

